

염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호

15-72

제출년월일 : 2015. 08. .

제 출 자 : 마 포 구 청 장

1. 건 명

- 아현재정비촉진지구 내 염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 함

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 염리동 507번지 일원
- 면 적 : 87,952.2 m^2
- 사업규모 : 17개동 1,671세대(분양 1,386세대, 임대 285세대)
- 시 행 자 : 염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합
- 추진경위
 - 2003. 11. 18. : 아현뉴타운지구 지정
 - 2004. 12. 30. : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
 - 2006. 04. 26. : 추진위원회 승인
 - 2007. 12. 06. : 정비구역 지정
 - 2009. 03. 19. : 조합설립인가

- 2012. 06. 07. : 염리3재정비촉진계획 변경결정
- 2014. 05. 15. : 염리3재정비촉진계획 변경결정
- 2014. 06. 05. : 사업시행인가
- 2014. 07. 30. ~ 09. 25. : 조합원 분양신청

4. 아현재정비촉진지구 변경에 관한 계획

1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
아현재정비 촉진지구	주거 지형	마포구 아현동 633번지 일대	1,088,094.5	-	1,088,094.5	-

2) 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	증·감	변경	
총 계				1,088,094.5	-	1,088,094.5	
촉진 구역	소 계			592,304.6	-	592,304.6	
	주택 재개발 사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8	-	207,420.8	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	-	42,713.0	
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,835.3	-	51,835.3	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,952.2	-	87,952.2	
		염리4구역	염리동 9번지 일원	38,809.0	-	38,809.0	
		염리5구역	염리동 105번지 일원	81,426.0	-	81,426.0	
	도시환경 정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	
	주택재건축 사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.5	-	65,553.5	
존치 구역	마포로2, 3구역, 지구단위 계획구역, 기존 존치	대흥동 28번지 일원	495,789.9	-	495,789.9		

※ 염리4구역 정비구역 해제[서울시고시 제2015-90호(2015.4.9.)], 염리5구역 정비구역 해제[서울시고시 제2015-133호(2015.5.21.)]

3) 염리제3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

(1) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
변경	염리3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	마포구 염리동 507번지 일원	87,952.2	-	87,952.2	

(2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획(변경없음)

구분	구분명	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		87,952.2	-	87,952.2	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역 (12층이하)	87,952.2	-	87,952.2	100.0	

(3) 토지이용계획

구분	구분명	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		87,952.2	-	87,952.2	100.0	
획지	소계	66,644.9	증) 385.3	67,030.2	76.2	
	획지 1	51,915.4	감) 312.0	51,603.4	58.7	공동주택
	획지 2	8,197.9	증) 3.4	8,201.3	9.3	공동주택
	획지 3	3,841.4	감) 35.6	3,805.8	4.3	공동주택
	획지 4	549.6	-	549.6	0.6	종교시설
	획지 5	2,140.6	-	2,140.6	2.5	종교시설(준치)
	획지 5-1	-	증) 729.5	729.5	0.8	종교시설(신설)
기반시설	소계	21,307.3	감) 385.3	20,922.0	23.8	
	도로	13,579.7	감) 73.2	13,506.5	15.4	
	공원	5,014.4	증) 35.6	5,050.0	5.7	
	사회복지시설	2,713.2	감) 347.7	2,365.5	2.7	

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	427	20~23	국지 도로	일반 도로	623 (296)	아현동 666-6	대흥동 2-57	-	2007. 12.6.	
변경	중로	1	427	18~22	국지 도로	일반 도로	623 (296)	아현동 666-6	대흥동 2-57	-		도로폭원 변경
기정	중로	2	439	16	집산 도로	일반 도로	620	염리동 81-13	염리동 14-181	-		
기정	소로	1	17	11	국지 도로	일반 도로	614 (486)	염리동 509-1	아현동 645-13	-	2005. 12.29.	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	90	염리동 24-71	염리동 24	-	1997. 03.04.	
기정	소로	3	(1)	6~9	국지 도로	일반 도로	113	염리동 14-3	염리동 14-312	-		
변경	소로	3	(1)	6~9	국지 도로	일반 도로	113	염리동 14-3	염리동 14-312	-		도로 폐지

※ 번호의 ()는 임시노선번호임, 연장의 ()는 염리3구역 해당연장임.

□ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로1-427	중로1-427	도로폭원 변경	- 염리4구역 해제로 인한 도로 폭원 변경
소로3-(1)	-	도로폐지	- 염산교회와 합의 결과에 따른 폐도 - 아현뉴타운 개발기본계획에 부합 됨

② 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증·감	변 경		
기정	-	공원 (하늘마당)	근린공원	염리동 24-128일원	3,878.0	-	3,878.0	2005.12.29.	
변경	-	공원	소공원	염리동 3-58일원	1,136.4	증)35.6	1,172.0	2012.6.7.	

□ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소공원	면적변경	세대수 증가에 따른 공원 추가 확보

③ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	증·감	변 경		
변경	-	사회복지 시설	염리동 14-11 일원	2,713.2	감) 347.7	2,365.5		

□ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변 경 사 유
-	사회복지시설	면적변경 감) 347.7㎡	염리4구역 해제에 따른 도로선 선형변경에 의한 면적변경

(5) 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

결정 구분	가구 또는 획지구분				위 치	정비개량계획 (동)				
	명칭	면 적 (㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
		기 정	증·감	변 경						
변경	염리3재정비 축진구역	87,952.2	-	87,952.2	염리동 507번지 일원	664	1	-	663 (신축 19동)	-

(6) 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	염리3 재정비 축진구역	87,952.2	획지1	51,915.4	염리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	252이하 (적용 250.28)	27층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 80m이하	
			획지2	8,197.9	염리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	3,841.4	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	549.6	염리동 28-45 일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,140.6	염리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	염리3 재정비 촉진구역	87,952.2	획지1	51,603.4	염리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	251.12 이하 (적용 251.11)	27층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 80m이하	
			획지2	8,201.3	염리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	3,805.8	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	549.6	염리동 28-45 일원	종교시설				
			획지5	2,140.6	염리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				
			획지 5-1	729.5	염리동 14-23 일원	신설 (종교시설)				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 건립예정세대수 : 1,671세대 (임대주택 : 285세대) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡이하 : 129세대(7.72%) [임대 : 122세대] - 전용면적 40~50㎡ : 156세대(9.33%) [임대 : 115세대] - 전용면적 50~60㎡ : 606세대(36.27%) [임대 : 48세대] - 전용면적 60~85㎡ : 762세대(45.60%) - 전용면적 85㎡이상 : 18세대(1.08%) 							
변경			<ul style="list-style-type: none"> • 건립예정세대수 : 1,683세대 (임대주택 : 287세대) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡이하 : 122세대(7.25%) [임대 : 122세대] - 전용면적 40~50㎡ : 115세대(6.83%) [임대 : 115세대] - 전용면적 50~60㎡ : 679세대(40.35%) [임대 : 50세대] - 전용면적 60~85㎡ : 757세대(44.98%) - 전용면적 85㎡이상 : 10세대(0.59%) 							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> • 16, 18~22m 순환생활가로변 - 6m • 11m 도시계획도로변 - 3m 							

※ 건축심의, 측량, 세부개발계획 및 사업시행(변경)계획 수립 시 변경될 수 있음.

(7) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	염리제3구역 주택재개발 정비사업조합	기 정	1,671세대	해당없음	-
			증·감	증) 12세대		
			변 경	1,683세대		

5. 변경 사유

- 서울특별시고시 제2010-303호(2010.08.19.)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구의 염리3재정비촉진계획에 대하여 염리4재정비촉진구역 해제에 따른 도로계획 변경 및 조합과 염산교회와 협의에 의한 존치지역(획지5-1) 추가확보에 따른 토지이용계획 변경과 이로 인한 도시계획시설 변경 및 건축계획 등을 변경하는 사항임.

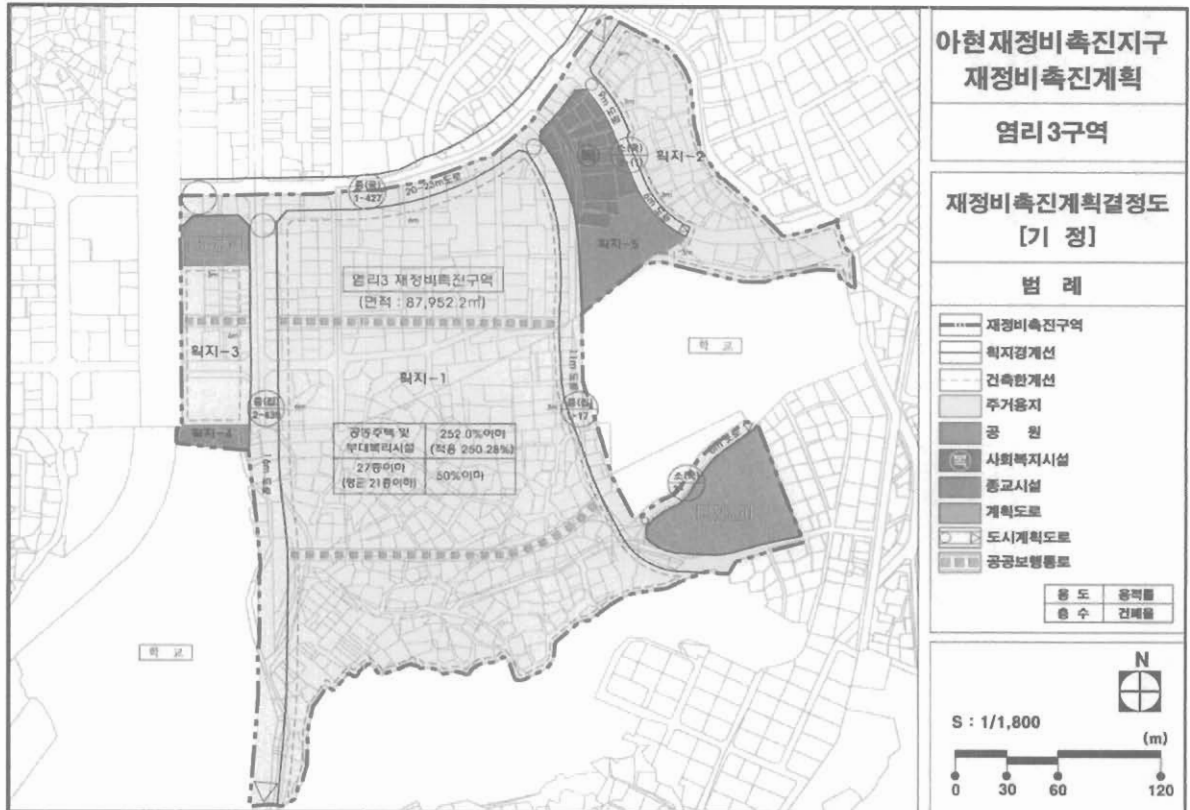
6. 주민 공람공고 결과

- 공람기간 : 2015. 08. 20. ~ 2015. 09. 03.(14일간)
- 공람 의견 제출 : 제198회 마포구의회 임시회 회기 중 공람기간이 종료되므로 안전처리 전 공람의견을 수합하여 추후 제출하겠음.

붙임 : 재정비촉진계획 결정(변경)도. 끝.

□ 재정비촉진계획 결정(변경)도

○ 기 정



○ 변 경



염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

2015. 9. 3.



마 포 구
(주 택 과)

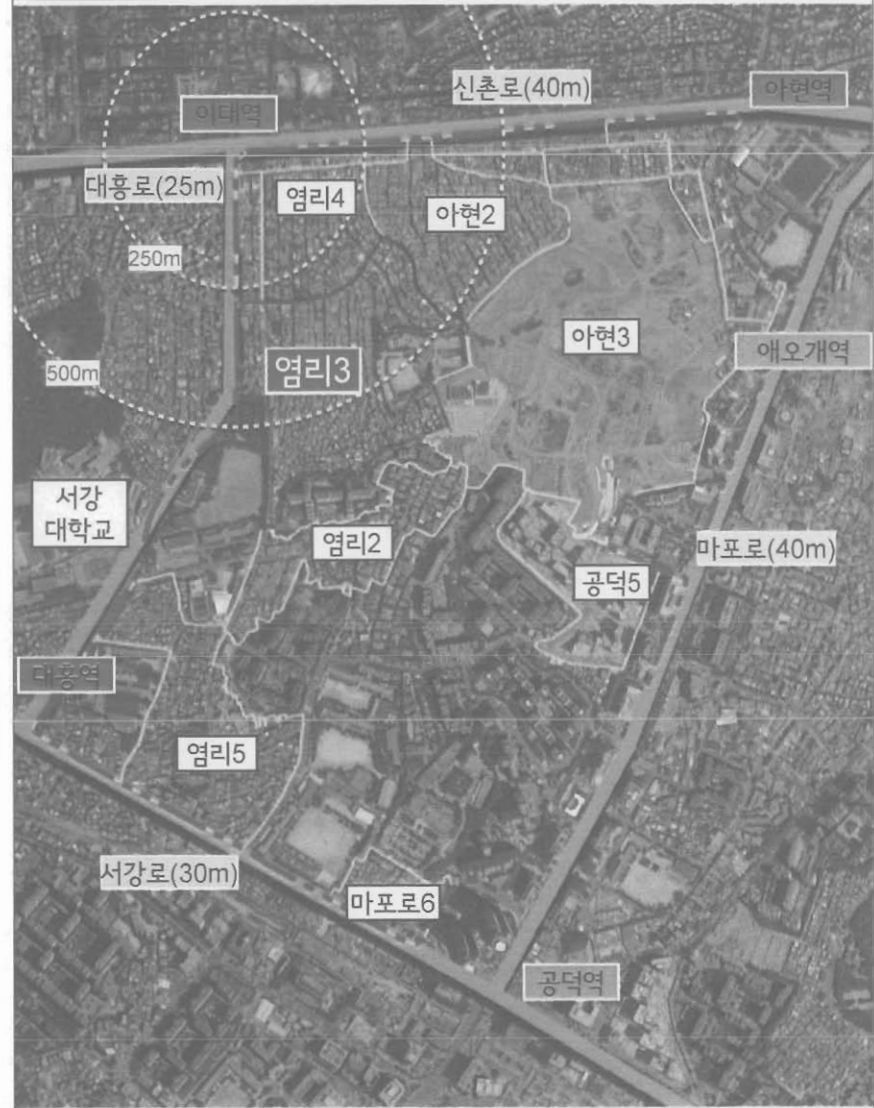
의견청취 개요

제안 사유

염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

염리3 구역	위 치	마포구 염리동 507번지 일대
	면 적	87,952.2㎡
	용도지역	제2종일반주거지역(12층)
	사업방식	주택재개발사업

■ 위치도



추진경위

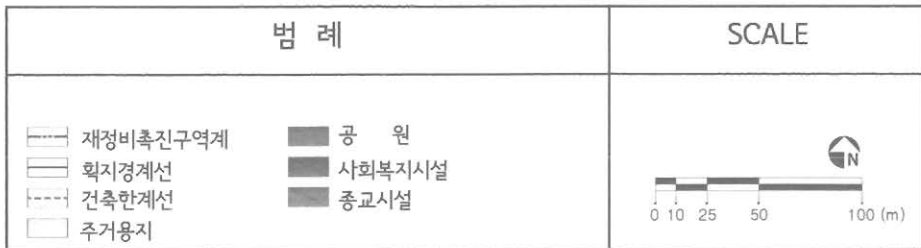
2004. 12. 30.	아현뉴타운개발기본계획 승인(서울특별시 공고 제1431호)
2007. 12. 06.	염리제3구역 주택재개발정비구역 (변경)지정고시
2009. 03. 19.	조합설립인가
2010. 08. 19.	아현재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 의제(서울시고시 제2010-303호) 처리
2012. 05. 22.	제3차 도시재정비위원회 심의 3차 「조건부 가결」
2012. 06. 07.	염리제3구역 재정비촉진계획 변경결정고시(서울시고시 제2012-147호)
2013. 06. 27.	염리제3구역 재정비촉진계획 변경(경미한)결정고시(서울시고시 제2013-198호)
2013. 07. 09.	제21차 건축위원회 심의 [조건부동의(보고)]
2013. 09. 03.	제27차 건축위원회 조건부 보고 완료
2013. 12. 13.	사업시행인가 접수
2014. 05. 15.	염리제3구역 재정비촉진계획 변경(경미한)결정고시(서울시고시 제2014-185호)
2014. 06. 05.	염리제3구역 주택재개발정비사업 사업시행인가 고시(마포구고시 제2014-101호)
2015. 07. 13.	염리제3구역 재정비촉진계획변경(안) 접수
2015. 07. 23.~2015. 08. 19.	관련부서 협의(총 17개부서: 서울시 8개, 마포구 9개)
2015. 08. 20.~2015. 09. 03.	주민공람 (14일간)

토지이용계획 변경에 관한 사항

구분	변경내용	변경사유
①	도로, 공원 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 염리4구역 해제로 인한 도로 폭원 변경에 의한 면적변경(73.2㎡ 감소) • 세대수(12세대) 증가에 따른 공원 면적 추가 확보(35.6㎡ 증가)
②	사회복지시설 변경	• 염리4구역 해제에 따른 도로 선형변경 및 염산교회와 합의에 의한 면적변경(347.7㎡ 감소)
③	획지5-1 신설 (종교시설)	<ul style="list-style-type: none"> • 염산교회와 합의 결과에 따른 획지5-1 신설 [종교시설, 면적 : 729.5㎡ 증가] • 소로 3-1 도시계획 시설 도로(6~9m) 폐지
④	주택획지 변경	• 염리4구역 해제로 인한 도로 선형변경에 의한 대지면적 변경(344.2㎡ 감소)



토지이용계획에 관한 사항



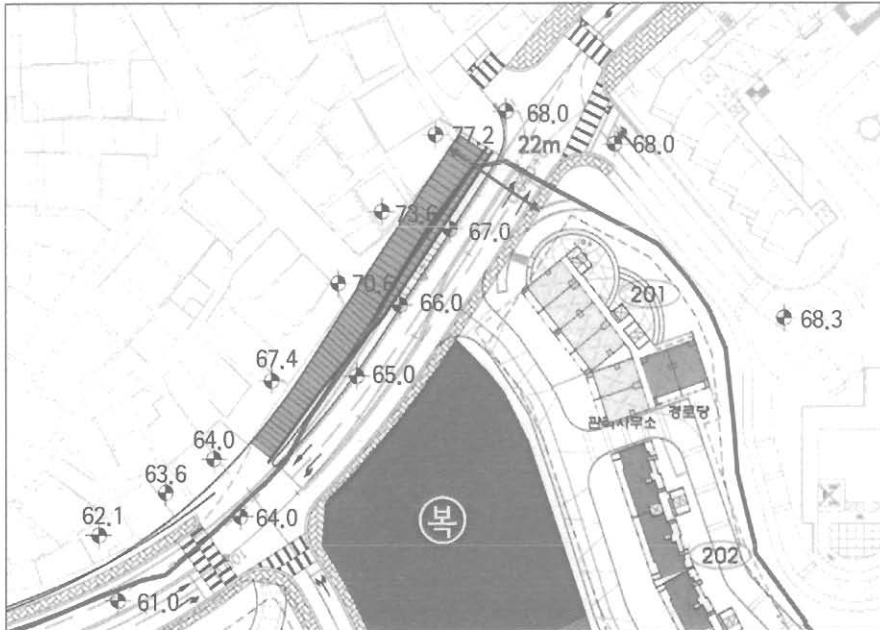
구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	87,952.2	-	87,952.2	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	감) 385.3	20,922.0	23.8	
	도로	감) 73.2	13,506.5	15.4	공공기여 (기부채납)
	공원	증) 35.6	5,050.0	5.7	공공기여 (기부채납)
	사회 복지 시설	감) 347.7	2,365.5	2.7	공공기여 (기부채납)
획지	소계	증) 385.3	67,030.2	76.2	
	1	감) 312.0	51,603.4	58.7	공동주택
	2	증) 3.4	8,201.3	9.3	공동주택
	3	감) 35.6	3,805.8	4.3	공동주택
	4	-	549.6	0.6	종교시설
	5	-	2,140.6	2.5	종교시설(존치)
	5-1	증) 729.5	729.5	0.8	종교시설(신설)

부체도로 설치 계획

■ 부체도로의 필요성

- 염리4구역의 해제로 인하여 염리3구역의 단지 계획 높이와 최고 11m의 차이 발생
- 옹벽의 설치로 인하여 염리4구역내 주민이 사용하는 도로의 단절 발생
- 염리4구역 내의 토지 11필지를 보상하여 도로를 설치하는 계획보다는 보상없이 부체도로 설치필요

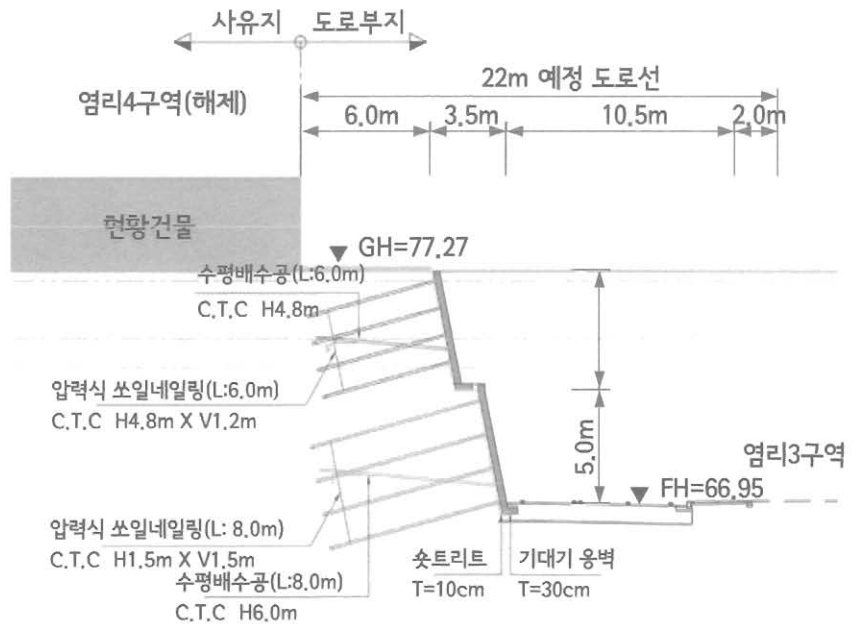
■ 부체도로 적용계획도



■ 부체도로 조성예시



■ 22m도로 단면도

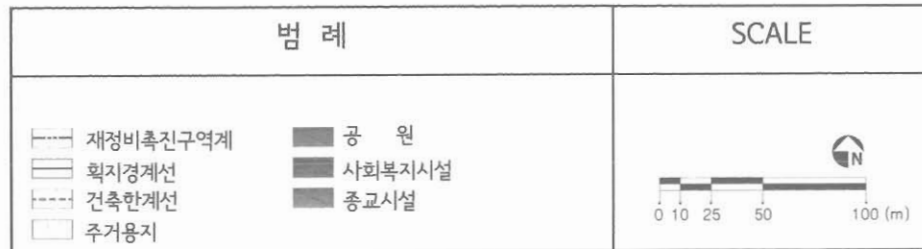


사회복지시설 면적 변경 과정도



2014년 재정비촉진계획 변경 결정(측량결과)

구 분	면 적(㎡)		
	기 정	변 경	변 경 후
계	87,806.5	증) 145.7	87,952.2
도 로	14,482	감) 902.3	13,579.7
공 원	5,013	증) 1.4	5,014.4
사회복지시설	2,660	증) 53.2	2,713.2
주택획지	62,910.5	증) 1,044.2	63,954.7
종교용지	600	감) 50.4	549.6
염산교회(존치)	2,141	감) 0.4	2,140.6



- 캐드 면적과 실제측량면적과의 차이 발생
 - 사회복지시설은 기본계획상 2,660㎡

사회복지시설 면적 변경 과정도



범례	SCALE
<ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진구역계 획지경계선 건축한계선 주거용지 공 원 사회복지시설 종교시설 	<p>0 10 25 50 100 (m)</p>

조합·염산교회 합의에 의한 변경(안)

- 도로면적 감소(676.3㎡)
 - 사회복지시설과 획지2 인접도로 폐지로 도로 면적 감소(13,579.7㎡→12,903.4㎡)

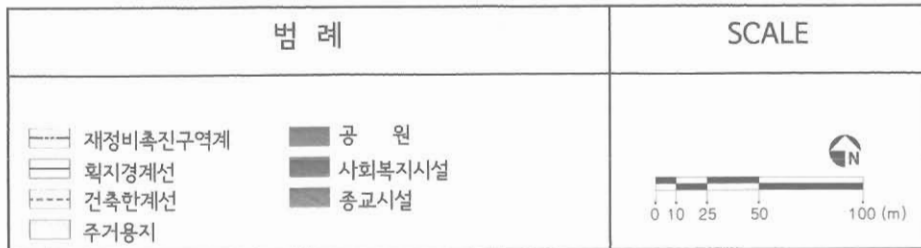
- 사회복지시설 면적 감소(53.2㎡)
 - 도로폐지 등 사유발생에 따라 기본계획상 면적으로 환원 (2,713.2㎡→2,660㎡)

- 종교시설 면적 증가(729.5㎡)
 - 조합과 염산교회 합의에 따라 염산교회 존치 (어린이집, 사택 등 부대시설 포함) 729.5㎡증가
 - 2,140.6㎡→2,780.1㎡

사회복지시설 면적 변경 과정도



부체도로 설치에 따른 변경안(2015년)			
구 분	면 적(㎡)		
	기 정	증·감	변 경
계	87,952.2	-	87,952.2
도 로	13,579.7	감) 73.2	13,506.5
공 원	5,014.4	증) 35.6	5,050
사회복지시설	2,713.2	감) 347.7	2,365.5
주택획지	63,954.7	감) 344.2	63,610.5
종교용지	549.6	-	549.6
염산교회(존치)	2,140.6	증) 729.5	2,870.1



- 부체도로(603.1㎡) 개설로 사회복지시설 347.7㎡감소, 획지 344.2㎡감소
- 부체도로 개설, 소로3-1폐지로 전체도로면적 73.2㎡ 감소
- 염산교회 존치로 종교시설 729.5㎡ 증가

건축계획(안)

구 분	대지면적	연면적(지상)	건폐율	적용용적률	층 수(지하)	세대수	동 수
기정	63,954.7㎡	238,178.39㎡ (160,067.98㎡)	20.16%	250.28%	지하3층, 지상 27층 (평균 21층이하)	1,671세대 (임대:285세대)	17개동
변경(안)	63,610.5㎡	243,681.80㎡ (159,729.91㎡)	21.20%	251.11%	지하3층, 지상 27층 (평균 21층이하)	1,683세대 (임대:287세대)	17개동



감사합니다